



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Auto 026 del 22 de agosto de 2022

"Por medio del cual se formulan cargos dentro del proceso administrativo sancionatorio adelantado en contra del Municipio de Soacha – Cundinamarca, en su condición de Gestor Catastral y en contra del Operador Catastral Catastro Avanza S.A.S. S.E.M.".

La Superintendente Delegada para el Registro (E) con asignación de funciones de inspección, vigilancia y control al ejercicio de la Gestión Catastral, en ejercicio de sus facultades legales y reglamentarias en especial las conferidas en la Resolución 0621 del 28 de enero de 2020 en concordancia con la Ley 1955 de 2019, el Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020 y la Ley 1437 de 2011 y

CONSIDERANDO

I. De la competencia de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 79 y siguientes de la Ley 1955 de 2019, la Superintendencia de Notariado y Registro -SNR-, ejercerá las funciones de inspección, vigilancia y control a la gestión catastral que adelanten todos los sujetos encargados de la prestación del servicio público catastral incluyendo, entre otros, los gestores y operadores catastrales.

Que el artículo 2.2.2.7.5. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, señala que la Superintendencia de Notariado y Registro -SNR-, podrá de oficio o a petición de parte, y en ejercicio de la potestad sancionatoria, adelantar procedimientos administrativos sancionatorios en contra de los sujetos pasivos, cuando se determine el mérito para ello.

Que el artículo 2.2.2.7.2. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, que indica: "(...) *Son sujetos pasivos de las funciones de inspección, vigilancia y control los gestores catastrales, los operadores catastrales, los municipios, los propietarios, ocupantes, tenedores o poseedores, titulares de derechos reales o quien tenga cualquier relación fáctica o jurídica con el predio.* (...)"

Que con relación al trámite que deberá adelantar la Superintendencia de Notariado y Registro -SNR- fue clara la Ley 1955 de 2019, en remitir al procedimiento administrativo sancionatorio previsto en la Ley 1437 de 2011.

Que en concordancia con lo anterior, el Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, dispuso: "*El procedimiento sancionatorio se adelantará conforme con lo establecido en la Ley 1437 de 2011.*"

Que en cuanto al inicio del procedimiento administrativo sancionatorio la Ley 1437 de 2011, establece:

> "(...) ARTÍCULO 47. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO. *Los procedimientos administrativos de carácter sancionatorio*

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C.,Colombia
http://www.supernotariado.gov.co
correspondencia@supernotariado.gov.co



no regulados por leyes especiales o por el Código Disciplinario Único se sujetarán a las disposiciones de esta Parte Primera del Código. Los preceptos de este Código se aplicarán también en lo no previsto por dichas leyes.

Las actuaciones administrativas de naturaleza sancionatoria podrán iniciarse de oficio o por solicitud de cualquier persona. Cuando como resultado de averiguaciones preliminares, la autoridad establezca que existen méritos para adelantar un procedimiento sancionatorio, así lo comunicará al interesado. Concluidas las averiguaciones preliminares, si fuere del caso, formulará cargos mediante acto administrativo en el que señalará, con precisión y claridad, los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados. Contra esta decisión no procede recurso.

Los investigados podrán, dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación de la formulación de cargos, presentar los descargos y solicitar o aportar las pruebas que pretendan hacer valer. Serán rechazadas de manera motivada, las inconducentes, las impertinentes y las superfluas y no se atenderán las practicadas ilegalmente. (...)"

II. Antecedentes

Que el municipio de Soacha Cundinamarca fue habilitado como Gestor Catastral mediante Resolución 377 de 2 de abril de 2020, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC –. (Pág.22 a 31)

Que una vez habilitado el municipio de Soacha inició la prestación del servicio público catastral el 17 de julio de 2020.

Que el 18 de septiembre de 2020 mediante Resolución 570 de 2020, el Gestor Catastral municipio de Soacha, ordenó la actualización de la formación del catastro con enfoque multipropósito de la zona urbana del municipio, modificada por la Resolución 599 de 2020. (Pág. 2836 a 2838)

Mediante Resolución 1198 del 30 de diciembre de 2020, el Gestor Catastral municipio de Soacha aprobó los estudios de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, el valor de las construcciones, los avalúos de los predios con características especiales y se ordenó la liquidación de los avalúos objeto del proceso de actualización catastral. (Pág. 1785 a 2346)

Que el 30 de diciembre de 2020, a través de la Resolución 1199 de 2020 el municipio de Soacha, en su condición de Gestor Catastral ordenó la clausura de las labores de la actualización catastral urbana 2020 y la renovación de la inscripción en el catastro de los predios actualizados. (Pág. 2846 a 2849)

Que en ejercicio de las funciones de inspección vigilancia y control de la gestión catastral la Superintendencia Delegada para el Registro, mediante oficios SNR2021EE005526 del 29 de

enero de 2021 (Pág. 46) y SNR2021EE019097 del 17 marzo de 2021 (Pág. 47) requirió información al municipio de Soacha Cundinamarca, en su condición de Gestor Catastral, en relación con los avances en los procesos de formación, actualización, conservación y difusión catastral, desde el inicio de la prestación del servicio público catastral por parte del municipio.

Que el 30 de marzo de 2021 mediante oficio 20214000043171 la Alcaldía Municipal de Soacha, a través de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, atendió la solicitud de información hecha por esta Delegada. (Pág. 48 a 508)

Que de la revisión hecha a la información remitida por la Alcaldía de Soacha- Cundinamarca, a través de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, así como de las manifestaciones hechas por el H. Concejal de Soacha HEINER DE JESUS GAITAN PARRA, se requirió nuevamente a esa entidad mediante comunicación SNR2021EE033702 del 6 de mayo de 2021, para que precisara algunos asuntos relacionados con el proceso de actualización catastral adelantado en el municipio de Soacha durante la vigencia 2020, en especial lo relacionado con el estudio técnico y la metodología aplicada para la definición de las zonas homogéneas, así como el número de predios y los rangos en que se incrementaron los avalúos catastrales (Pág. 509).

Que mediante oficio 20214000074301 del 14 de mayo de 2021 nuevamente, a través de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, la Alcaldía de Soacha – Cundinamarca, atendió la solicitud de información remitiendo entre otros documentos, el Informe General Componente Económico Soacha, Tipologías - Muestra y Modelos econométricos, Anexo Tipologías Constructivas - Presupuestos de Obra, Memorias por comuna, Investigación de mercado, Avalúos puntos muestra, GDB ZHF -ZHG, las Actas comités de avalúos y la copia de la Resolución 1198 de 2020 *"Por medio de la cual se aprueban los estudios de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, el valor de las construcciones, los avalúos de los predios con características especiales y se ordena la liquidación de los avalúos de los predios objeto del proceso de actualización catastral 2020, vigencia 2021 del municipio de Soacha - Cundinamarca"* (Pág. 511 a 2346)

Así mismo, copia del Contrato 1150 de 2020 suscrito con la sociedad Catastro Avanza S.A.S. S.E.M para la actualización catastral de los predios urbanos del municipio de Soacha, Cundinamarca. (Pag.2869-2875).

Que por Auto No. 0001 del 28 de mayo de 2021, se ordenó la apertura de preliminares en contra del municipio de Soacha, en su condición de Gestor Catastral, la incorporación de la información relacionada en precedencia y la práctica de pruebas. (Pág. 32 a 36)

Que mediante oficio radicado 5000-2021-0015159-EE-001 del 24 de julio 2021, la Subdirectora de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- remitió información relacionada con el acta de cierre del periodo de empalme suscrita entre esa entidad y el municipio de Soacha en su condición de Gestor Catastral. (Pág. 2348 a 2362)

Que por Auto No. 005 del 06 de septiembre de 2021 se dispuso practicar visita especial al municipio de Soacha, Cundinamarca en su condición de Gestor Catastral. (Pág.2366 a 2369)

Que a través de Auto No. 006 del 15 de septiembre de 2021 se ordenó incorporar a la actuación el derecho de petición radicado SNR2021ER088640 del 01 de septiembre de 2021, a través del cual la H. Representante a la Cámara Betty Zorro Africano, remitió 77 derechos de petición y solicitó como medida preventiva la suspensión de la actualización catastral adelantada en la zona urbana del municipio de Soacha. (Página 2379 – 2815)

Que los días 15,16 y 17 de septiembre de 2021, se llevó acabó visita especial al Gestor con el fin de verificar el proceso de actualización catastral adelantado en la zona urbana el municipio de Soacha, en la que allegó la documentación requerida en el auto que ordenó la visita. (Página 2816 a 5023)

Que por Auto No. 0010 de 12 de octubre de 2021, se resolvió la solicitud de suspensión del proceso de actualización catastral en la zona urbana del municipio de Soacha. (Pág. 5042 a 5046)

Que mediante oficio SNR2021IE015291 del 09 de noviembre 2021 el equipo auditor rindió el informe producto de la visita ordenada mediante Auto No. 005 del 06 de septiembre 2021, del cual se ordenó remitir copia al Gestor Catastral por Auto No. 013 del 11 de noviembre del mismo año, aclarado mediante Auto 16 del 24 de noviembre de 2021. (Pág. 5049 -5139, 5146 a 5150)

Que por Auto No. 017 del 25 de noviembre de 2021, se reconoció personería al apoderado del Gestor Catastral. (Pág.5153 a 5155)

Que en escrito SNR2021ER127312 calendado 30 de noviembre de 2021 el Gestor Catastral, con radicación del 02 de diciembre de 2021, a través de su apoderado dio respuesta a las observaciones hechas en el informe de visita, allegando la documentación que soportaba lo manifestado en el referido escrito. (Pág.5161 a 5464)

Que en Auto No. 019 del 03 de diciembre de 2021, se ordenó el inicio del proceso administrativo sancionatorio en contra del municipio de Soacha – Cundinamarca, en su condición de Gestor Catastral y al Operador Catastral Catastro Avanza S.A.S. S.E.M, acto administrativo comunicado a los vigilados investigados mediante oficios No. SNR2021EE108453, SNR2021EE108463 y SNR2021EE108466 del 9 de diciembre de 2021. (Pág.5465 a 5483)

Que con Auto No. 022 de 07 de junio de 2022 se reconoció personería jurídica al apoderado del Gestor Catastral y se ordenó la expedición de copias. (Pág.5672 a 5673)

III. <u>De la condición de gestor y operador catastral de los investigados.</u>

Que como se mencionó en precedencia son sujetos pasivos de las funciones de inspección, vigilancia y control a la Gestión Catastral, los Gestores y Operadores Catastrales.

Que los Gestores Catastrales son las entidades públicas del orden nacional o territorial, así como los esquemas asociativos de entidades territoriales, que hayan sido habilitadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- según la reglamentación dispuesta para tal efecto.

Que los operadores catastrales son las personas jurídicas, de derecho público o privado, que mediante contrato con uno o varios gestores catastrales, desarrollan labores operativas que sirven de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados, conforme a la regulación que para el efecto se expida. Los operadores catastrales deberán cumplir con los requisitos de idoneidad que defina el Gobierno Nacional.

Que mediante Resolución 377 del 02 de abril de 2020, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, habilitó como gestor catastral al municipio de Soacha, en los términos del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, en concordancia del Decreto 1170 de 2015, modificado por los Decretos 1983 de 2019 y 148 de 2020, para prestar el servicio público de gestión catastral. (Pág.22 – 31)

Que el municipio de Soacha en su condición de Gestor Catastral, suscribió el Contrato 1150 de 2020 con la sociedad Catastro Avanza S.A.S. S.E.M para la adelantar el proceso de actualización catastral de los predios urbanos del municipio, cuyo objeto era "(...) *Contrato interadministrativo para adelantar el proceso de actualización catastral de los predios urbanos para el municipio de Soacha de acuerdo con la normatividad vigente.* (...)" (Pag.2869-2875)

IV. De las pruebas.

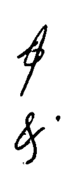
1. Copia de la Resolución 377 del 2 de abril de 2020, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, "*Por medio de la cual se habilita como Gestor Catastral al municipio de Soacha – Cundinamarca y se dictan otras disposiciones.*" (Pág.22 – 31)
2. Oficio 20214000074301 de 14 de mayo de 2021, por medio del cual el Municipio de Soacha – Cundinamarca, atendió los requerimientos hechos por esta Delegada, a través de los oficios SNR2021EE005526 del 29 de enero de 2021 (Pág.511 a 2346), SNR2021EE019097 de 23 de marzo de 2021 (Pág.46) y SNR2021EE033702 del 6 de mayo de 2021. (Pág. 47)
3. Copia del acta de entrega e inicio de la prestación del servicio público catastral por parte del municipio de Soacha, Cundinamarca y sus anexos, en el marco del proceso de habilitación. (Pág.2348 a 2362)
4. Acta de visita administrativa especial a la sede en donde opera el Gestor Catastral y sus anexos. (Pág. 2816 a 5023)
5. Oficio radicado SNR2021ER088640 de fecha 01 de septiembre de 2021, allegado por la H. Congresista Betty Zorro Africano, y las copias de las reclamaciones hechas por la ciudadanía, que a su juicio dan cuenta de "*las alarmantes variaciones en la liquidación del impuesto predial*", documentos que fueron incorporados a esta actuación mediante Auto 006 del 15 de septiembre de 2021. (Pág.2379 a 2815)

   A continuación se relacionan los usuarios reclamantes, así:

NOMBRE PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN
Hernando Espitia Daza	3098562
Luis Vicente Guerrero Rodríguez	17054661
Yuri Alejandra Rivera Calle y/u otros	1073668731
Martin Fernando Torres	79218189
Mercedes Bejarano de Moya	21106939

NOMBRE PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN
Carlos Julio Penagos	2848918
Alirio Núñez Coflez	.19125088
Alfonso Moya Ramírez	233865
Su Moya Penagos Carlos Julio	2848918
Alirio Núñez Cofles y/u otros	19125088
Ramiro Hernández Ladino	19324203
María Belén Peñaloza Rojas	20938700
Rosmary Castañeda Godoy	52679749
Olga Lucia Bustos Useche y/u otros	65788063
Elvia Sánchez Rincón	20937955
Milsen Eslendy Gómez Salazar y/u otros	39578453
María Argelis Álzate Hernández y/u otros	24929056
Carlos Antonio Mayorga Páez	194946
Luis Eduardo Cely Blanco	1007424
Jorge Eliecer Izquierdo Carranza	17193204
Luis Eduardo Ortiz	19115169
Nubia Valderrama	51678712
Bibiana Omaira Rute Sanabria	1030523481
Samuel Moreno González	4063657
Adela Atehortúa García	21908934
Juan de Jesús Salgado Castañeda y/u otros	19112210
José Daniel Bello García	19244003
José Fildelfo Canon Rodríguez y/u otros	79200296
José Absalón Chaparro Vásquez	19465949
Lili Aguirre Páez y/u otros	52506406
Raúl Aguirre	12253231
Josué Pena	5893098
José Humberto Tapiero Moreno	5970377
Édison Tapiero y/u otros	1006094682
Zoraida Escobar Carranza y/u otros	39661846
Luz Marina Peñaloza Rojas	20941380
José Eliecer Rubio Páez	79113162
Beatriz Peñaloza Rojas	20937966
Rafael Alfonso Peñaloza Rojas y/u otros	3175428
Luz Mery Henao García	52070885
Adolfo Sandoval Gutiérrez y/u otros	79119473
Pascual Chaparro Vásquez	79473030
Mery Rodríguez Manrique y otros	51845277

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C.,Colombia
http://www.supernotariado.gov.co
correspondencia@supernotariado.gov.co



NOMBRE PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN
Orlando Carrillo Quiroga	79373110
Luis Alfonso Bolívar Moreno	4286055
Luis Alejandro Sotelo y/u otros	19328296
María Cecilia Cangrejo Cangrejo	20937453
Aura Cecilia Salgado Pineros	20935784
Félix Eduardo Chitiva	X2837(SIC)
Rosalba Peñaloza Fonseca y/u otros	20937459
Alfredo Rodríguez	19198464
Ana Cleofe Amaya Balanta	20880301
Moisés Balanta González	142353
Rodolfo Castañeda Godoy	79625627
Florentino Rodríguez Méndez y/u otros	5897586
Sara Aminta Quevedo Medina y/u otros	28788360
Héctor Manuel Penagos Avendaño	5934642
Manuel Vicente Bello Córdoba y/u otros	3175290
Fabio Mora Ortiz y/u otros	2963276
Gloria Yanid Moreno López	39669972
José Isaac Aguirre Soriano	12098820
José Raúl Beltrán Barreto y/u otros	12098820
Olegario Puentes Celis	79204654
Sucesión Puentes Hernández Marceliano	2668592
Moisés Arturo Rodríguez Serrato	19232957
Celmira Romero Villalba	20815991
Isnery Mateus Chacón y otros	13955457
Edilson Antonio Arias Vásquez	16212740
Luis Alfonso Galvis Clavijo	2399174
Luis Alfonso Galvis Clavijo y/u otros	2399174
José Antonio Nivia Munar	99207
Luz Marina Amézquita Pérez y/u otros	39664528
Gloria Nina Amézquita Pérez	39663297
Carmen Rosa Forero Santana y/u otros	39660874
Rosa María Santana Forero	20936820

7.- Oficio radicado SNR2021ER096084 de fecha 15 de septiembre de 2021, aportado por la H. Congresista Betty Zorro Africano, en donde reiteró su solicitud en relación con la adopción de medidas preventivas, insistiendo en la necesidad de suspender el proceso de catastral del municipio de Soacha, y además, llamó la atención sobre algunas circunstancias que a su juicio se constituyen en irregularidades que afectaron el proceso de actualización catastral, manifestaciones que al igual que sucedió con el escrito anterior fueron incorporados a estas diligencias.(Pág.5033 a 5038)

8. Informe de visita administrativa especial adelantada en las instalaciones del municipio de Soacha, en su condición de Gestor Catastral, del cual se corrió traslado el 24 de noviembre de 2021, en el que se elevaron 22 observaciones. (Pág.5049 a 5133)

9.- Oficio calendado 30 de noviembre de 2021, con radicación del 02 de diciembre del mismo año SNR2021ER127312, por medio del cual el apoderado del Municipio de Soacha descorrió el traslado del informe de visita y allegó los soportes del caso. (Pág.5161 a 5464).

V. Del informe de la visita, las observaciones y respuestas del gestor catastral.

Que con ocasión de la visita administrativa especial adelantada en las instalaciones del municipio de Soacha, en su condición de Gestor Catastral, se estructuró el informe de visita del cual se corrió traslado al Gestor y quien mediante escrito calendado 30 de noviembre de 2021, a través de su apoderado, dio respuesta al informe, así:

Con relación a las observaciones 2.7.2 Modelo Digital de Terreno (MDT) y 2.7.3. Modelo Digital de Superficie (MDS) contenidas en el aparte del informe denominado Insumos Cartográficos, esta Delegada indicó que en ambos casos se daba cuenta de la existencia teórica del modelo, pero no se allegaron los datos específicos de los mismos.

El municipio por intermedio de su apoderado en el numeral 2 respondió: *"...De acuerdo con el artículo 3 de la Resolución IGAC 471 de 2020, modificado por la Resolución IGAC 529 de 2020, se definen las especificaciones técnicas generales que deben cumplir los productos finales de la cartografía básica oficial de Colombia y, de manera particular, los denominados modelos digitales de terreno (MDT). De acuerdo con lo señalado, es posible identificar las especificaciones técnicas que cumplen tanto el MDT y el Modelo Digital de Superficie (MDS), en donde se encuentran de manera particular los siguientes parámetros:*

- *Sistema de referencia y proyección cartográfica: sistema de referencia espacial datum MAGNA SIRGAS, ITRF2014, época de referencia 2018.0 y proyección cartográfica Origen Nacional.*
- *Tamaño de Pixel: Se identifica para el DTM y para el DSM un tamaño del pixel 20 cm, más que adecuado para la escala 1:1.000.*
- *Exactitud Posicional: RMSEz (DTM)= 0,094 y RMSEz (DSM)= 0,127 inferiores a 0,3 metros.*

Se adjunta informe de producción DTM/DSM (escala 1: 1.000) denominado 4C-SOACHA-LiDAR-ProduccionDTMDSM_20201109, en donde se identifica la metodología empleada para la generación de los productos referidos. (Anexo 2). De igual manera, se adjunta el informe de calidad, denominado 4C-SOACHA-INFTEC-CONTROL CALIDAD DTM-DSM-APROBACION y 4C-SOACHA-INFTECCONTROL CALIDAD DTM-DSM-REVISION INTERNA 1 en donde se evidencia la verificación de los elementos de calidad que, de acuerdo con las resoluciones citadas, debe cumplir el producto según la especificación técnica respectiva (Anexo 3)"

Al respecto esta Superintendencia Delegada, luego de realizar el análisis determinó que los documentos denominados *"INFORME ASEGURAMIENTO CALIDAD INTERNO DTM -DSM*

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C.,Colombia
http://www.supernotariado.gov.co
correspondencia@supernotariado.gov.co

7

8

REVISIÓN ASEGURAMIENTO INTERNO No. 1" e *"INFORME ASEGURAMIENTO CALIDAD INTERNO DTM -DSM INFORME APROBACIÓN"*, describen la verificación de los elementos de calidad y las especificaciones técnicas del Modelo Digital de Terreno -MDT- y del Modelo Digital de Superficie -MDS-; con el envío de estos se atiende y desvirtúa esta observación, como quiera que se aportaron en detalle los datos específicos de los Modelos de Terreno (MDT) y Modelos de Superficies (MDS).siendo evidente que no se transgredieron las normas regulatorias de la gestión catastral en este punto.

Con relación a la Observación 9.1. Socialización de cuarto nivel, incluida en el acápite denominado Socializaciones, el equipo auditor de esta Delegada indicó que la documentación allegada por el Gestor no daba cuenta de la participación de la totalidad de personas inscritas, aunado a que no allegó el cronograma que diera cuenta de la planificación de la socialización.

Al respecto el Gestor precisó que:

"*La socialización de cuarto nivel tuvo como objetivo llevar a la comunidad los alcances en materia de resultados del proceso de actualización catastral urbana 2020 de Soacha y difundir la información sobre la culminación del proceso. Para esto, se coordinaron en primera medida 18 espacios de socialización presenciales, asignando tres (3) turnos en una misma jornada para cada comuna.*

Teniendo en cuenta la retroalimentación recibida en el nivel de socialización inmediatamente anterior frente a la priorización de escenarios presenciales, se plantearon espacios en los cuales, dando cumplimiento a todos los protocolos de bioseguridad obligatoria y requeridos, se esperaba exponer o presentar la información a un total de 540 personas. Esto, proyectando un máximo de 30 personas por espacio de socialización.

La convocatoria se realizó por medio de ferias de inscripción, en las que, bajo la misma metodología de las ferias informativas, se buscó invitar a la mayor cantidad de personas en cada una de las comunas, teniendo en cuenta también la facilidad de generar un registro previo a los encuentros con el fin de no generar aglomeraciones.

Al final en definitiva se desarrollaron seis (6) jornadas de inscripción a los encuentros de socialización de cuarto nivel, jornadas en las que se inscribieron 230 personas de manera previa. Los listados que soportan las inscripciones de la comunidad se encuentran en el archivo de PDF: INSCRIPCIONES EXPOSICIÓN DE RESULTADOS. Esto explica la diferencia encontrada en el informe (Anexo8).

En resumen, en materia de asistencia se registraron 92 personas en los encuentros programados. Los soportes de asistencia se encuentran en el PDF: ASISTENCIAS EXPOSICIÓN DE RESULTADOS. (anexo 9)."

Por lo anterior, esta delegada encuentra argumentada y probada la explicación debido a que es razonable lo expuesto por el vigilado, en el sentido en el cual indica que una situación correspondía a la inscripción que se realizó para la asistencia a los encuentros de socialización y otra la asistencia de las personas inscritas que no era obligatorio, sino que en efecto era voluntario, en tal virtud se acepta y se da por desestimada la observación.

Con relación a la observación número 11. denominada Expedición y publicación de la resolución que ordena la inscripción en la base de datos catastral de los predios que han sido formados, con indicación de su vigencia.

En punto de la Resolución 305 del 1° de julio de 2020, se precisó que la misma no había sido publicada.

Frente a lo que el apoderado, señaló que la Resolución 305 del 1° de julio de 2020, se refería a la Delegación de las funciones relacionadas con el Gestor Catastral a la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial y por ser un acto de carácter particular y concreto no requiera ser publicado, sino comunicado al destinatario, de acuerdo con lo señalado en el artículo 8 de la Ley 1437 de 2011.

De lo señalado por el apoderado del municipio, y una vez revisado el contenido de la Resolución 305 del 1° de julio de 2020, se evidencia que como lo indicó el Gestor no se trata de un acto administrativo de carácter general, sino de uno particular y concreto por lo que no requería su publicación, en este sentido la Delegada atiende y se da por desvirtúa la observación.

Respecto a la observación descrita en el numeral 12.6.2. del Informe presentado por el equipo auditor de la Delegada para el Registro, en su momento se indicó la incongruencia entre los atributos de la clase *"U_UNIDAD" y la clase "U_CONSTRUCCION"*, de la base geográfica.

Una vez revisada la respuesta del apoderado en su numeral 22, se indicó: "*(…) El Municipio de Soacha, en el ejercicio de su condición de gestor catastral, cumple el modelo LADM. El caso específico del modelo de levantamiento de información catastral dispone la Clase de COL_Unidad que no contempla en sí mismo las construcciones, teniendo en cuenta que para ello se cuenta con las clases de LC_Construccion y LC_UnidadConstruccion, razón por la cual el detalle de las construcciones se encuentra en la clase U_Unidad correspondiente a las unidades de construcción que se pueden encontrar dentro de las construcciones generales de la tabla de U construcciones…"*

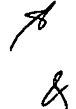
En la respuesta dada por el Gestor, menciona que la información de las construcciones se encuentra en detalle en la *U_Unidad* que está contenida en los atributos de la *LC_Construccion y LC_UnidadConstruccion*,, con esta estructuración de los datos se evidencia la congruencia entre los atributos *"U_UNIDAD" y la clase "U_CONSTRUCCION"*.

Las demás observaciones contenidas en el informe de visita serán objeto de análisis al referirnos a la formulación de cargos.

VI. Del régimen sancionatorio

Que como se anunció en precedencia la Ley 1955 de 2019 le atribuyó a la Superintendencia de Notariado y Registro -SNR- las funciones de inspección, vigilancia y control al ejercicio de la gestión catastral que adelanten todos los sujetos encargados de la prestación del servicio público incluyendo, entre otros, los gestores y operadores catastrales, dándole la facultad inclusive de sancionarlos cuando se encuentren inmersos en alguna de las infracciones previstas en el artículo 81 de la norma en cita.

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C.,Colombia
http://www.supernotariado.gov.co
correspondencia@supernotariado.gov.co

Que con relación al trámite que deberá adelantar la Superintendencia de Notariado y Registro -SNR-, fue clara la Ley 1955 de 2019, en remitir al procedimiento administrativo sancionatorio previsto en la Ley 1437 de 2011.

Que el artículo 81 de la Ley 1955 de 2019 estableció el catálogo de infracciones al régimen catastral así:

"(...) *De otra parte, los gestores y operadores del servicio público de catastro serán sujetos del siguiente régimen de infracciones;*

1. No suministrar información oportunamente, o no suministrar información requerida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), relacionada con el Sistema Nacional de Información Catastral.

2. Incumplir los procedimientos, protocolos o requisitos previstos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) para el suministro y consolidación de la Información catastral.

3. Efectuar modificaciones en el Sistema Nacional de Información Catastral sin el cumplimiento de los requisitos documentales de orden técnico o jurídico, fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

4. Efectuar modificaciones catastrales por fuera de los términos establecidos en los estándares, metodologías y procedimientos definidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

5. Exigir requisitos adicionales a los señalados para la ejecución de trámites o servicios catastrales.

6. No adelantar las labores de formación, conservación y actualización catastral, pese a haber sido habilitado para el efecto, por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

7. Aplicar incorrectamente o no aplicar las metodologías, los estándares, metodologías y procedimientos técnicos definidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) en el desarrollo de las actividades propias del catastro.

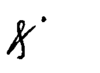
8. Atrasar injustificadamente la validación de documentos en el Sistema Nacional de Información Catastral.

9. Realizar modificaciones catastrales sin los respectivos soportes.

10. Presentar desactualización injustificada de la gestión catastral.

11. Incumplir los estándares en la entrega adecuada y oportuna de Información a los ciudadanos y en la atención de los trámites relacionados con la gestión catastral.

12. No cargar la información, o cargarla de manera incompleta, inoportuna y/o no veraz, al Sistema Nacional de Información Catastral.



13. Incumplir las disposiciones contenidas en la presente ley, la normativa proferida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) en ejercicio de su función regulatoria, las instrucciones y órdenes impartidas por la Superintendencia de Notariado y Registro y demás leyes, Decretos y reglamentos que regulen la gestión catastral.

PARÁGRAFO. Las infracciones establecidas en el presente artículo podrán ser aplicables al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) cuando ejerza funciones de gestor catastral por excepción, salvo las conductas relacionadas con la causal décima (10) de este artículo, para lo cual la Superintendencia de Notariado y Registro, o quien haga sus veces, se abstendrá de sancionar al IGAC por un término de cuatro (4) años contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ley.

Por su parte el artículo 82 de la misma norma, estableció el régimen sancionatorio, sin perjuicio claro está de la responsabilidad penal, fiscal o disciplinaria, como se detalla a continuación:

"(...) La comisión de las infracciones previstas en el artículo anterior, sin perjuicio de la responsabilidad penal, fiscal o disciplinaria, dará lugar a la imposición por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro, o quien haga sus veces, de las siguientes sanciones:

1. Multa entre veinticinco (25) y doscientos cuarenta y un mil seiscientos cuarenta y cinco (241.645) Unidades de Valor Tributario (UVT). Si la infracción se cometió durante varios años, el monto máximo de la multa se podrá aumentar hasta en ciento veinte mil ochocientos veintitrés (120.823) Unidades de Valor Tributario (UVT), por cada año adicional que dure la infracción.

2. Suspensión temporal de la habilitación en todas o algunas de las actividades que comprenden el servicio de gestión catastral.

3. Revocatoria de la habilitación como gestor catastral.

La Superintendencia de Notariado y Registro, o quien haga sus veces, seguirá el procedimiento administrativo general previsto en el Título III de la Ley 1437 de 2011 o las disposiciones que hagan sus veces. (...)."

<u>VII. Imputación fáctica y jurídica</u>

Conforme se ha expuesto, a continuación, se precisarán los hechos y las presuntas infracciones al régimen catastral en que pudieron incurrir el Gestor y el Operador Catastral, así:

<u>Del Operador Catastral</u>

- El Operador Catastral al momento de la recopilación de los documentos preliminares para llevar a cabo el proceso de actualización catastral de la zona urbana del municipio de Soacha, no allegó el documento idóneo para la definición de los límites de la entidad territorial, teniendo en cuenta que si bien es cierto aportó como soporte el Plan de

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C.,Colombia
http://www.supernotariado.gov.co
correspondencia@supernotariado.gov.co

Ordenamiento Territorial -POT- Acuerdo 046 del 27 de diciembre de 2000, donde se describe con coordenadas el perímetro urbano, no tuvo como marco de referencia el documento exigido para ello por el Manual de Procedimientos de la Formación Catastral y Actualización de la Formación Catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- P51500-01/17.V1, en su numeral 5.3.2 Del Alistamiento, al referirse a los límites municipales señala:

"(...) *El responsable de formación y actualización, debe tener en cuenta el límite municipal aprobado por ley o por la ordenanza de la Asamblea Departamental, y el perímetro urbano y la nomenclatura aprobados por el Concejo Municipal. En caso de no existir acuerdo de perímetro urbano y de nomenclatura vial, se deberá elaborar el respectivo proyecto para fines catastrales. Este límite debe ser utilizado por todo el personal que labora en el proyecto.* (...)"

Normatividad aplicable al presente asunto y de obligatorio cumplimiento no solo en los términos de los Decretos Reglamentarios 1983 de 2019 y 148 de 2020, sino en virtud de las obligaciones contractuales adquiridas por el operador, como quiera que el objeto del Contrato 1150 de 2020 es claro en señalar que el operador debe aplicar la normatividad vigente en el proceso de actualización.

- El Operador Catastral a lo largo del proceso de actualización catastral de la zona urbana del municipio de Soacha, no dio trámite a los saldos identificados durante la etapa preoperativa del proceso, pues si bien se identificaron 582 tramites rezagados, no se evidencia soporte que dé cuenta de la ejecución de los mismos, desatendiendo lo dispuesto en el Manual de Procedimientos Formación y Actualización Catastral del IGAC P51500-01/17. V1, numeral 5.3.2 Del Alistamiento, donde se establece:

  "(...) *Durante la ejecución del proceso de formación y actualización se deben tramitar todos* los saldos de mutaciones radicados existentes en Conservación. (...)"

  Lo anterior, en concordancia con lo señalado en el artículo 105 de la Resolución 70 de 2011, en el sentido de que la realización de las labores del proceso de actualización no interrumpe las actividades del proceso de conservación.

  En igual sentido, en el diagnóstico inicial se identificaron varias inconsistencias en las bases catastrales iniciales, relacionadas entre otros asuntos con folios de matrícula sin homologar, cambios en los usos de construcción, cambios en el destino económico, sin que se evidencie igualmente que las mismas hubiesen sido depuradas a lo largo del proceso de actualización, o en su defecto que existiera una justificación técnica que hubiese impedido resolverlo.

  Lo anterior, dejando de lado que la identificación de las inconsistencias iniciales en la fase preoperativa o de diagnóstico, tiene por objeto garantizar la depuración de las mismas a largo del proceso de actualización, salvo que exista una justificación técnica que lo impida, de acuerdo con lo señalado en el punto 14 numeral 7.5 Reconocimiento Predial Zona Urbana y Rural para SIC del Manual de Procedimientos Formación y Actualización Catastral del IGAC P51500-01/17. V1, que indica:



"(...) *Garantiza la depuración de inconsistencias identificadas en la etapa de alistamiento justificando técnicamente las que no pudo solucionar.* (...)"

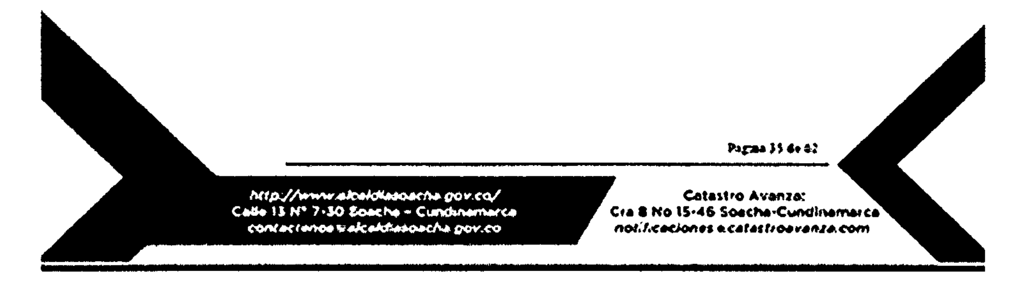
Lo anterior, en concordancia con lo señalado en el artículo 2.2.2.1.3 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, que es claro en señalar que uno de los objetivos esenciales del servicio público catastral es garantizar la calidad de la información catastral y brindar seguridad jurídica a la relación de los ciudadanos con los bienes raíces en el territorio nacional.

- Ahora en lo que al componente económico se refiere se evidencia por una parte, que las ofertas presentadas en el informe que sustentan la memoria técnica registran inconsistencias metodológicas, como lo son la depuración de los datos al consultar las fuentes, costos de reposición, factor de negociación como quiera que en algunos casos no se cumplen con los conceptos de oferta y demanda del mercado inmobiliario, errores que se reflejan en los resultados de los valores de terreno calculados por método de mercado, por otra parte no se encuentra relación de las ofertas del estudio de mercado con la asignación de valor por metro cuadrado y los valores aprobados para cada una de las zonas homogéneas geoeconómicas -ZHG.-

  De igual forma, en la verificación de los documentos denominados investigación de mercado aportados por el gestor, se observan para algunos casos que la fotografía del predio no corresponde con la descripción de la oferta, varia en número de niveles y datos registrados respecto al área y estado de conservación. Además dentro de las memorias técnicas se indica que el valor adoptado para suelo rural es de $28.000 m² el cual por principios económicos se asume que es el valor asignado a los suelos de protección o de interés ambiental, no obstante no existe evidencia de donde se adoptó el valor, así mismo en los valores asignados a las zonas verdes y predios que hacen parte de la estructura ecológica principal los afectan por un factor de "ubicación" multiplicándolos por 4.4, factor que tampoco cuenta con sustento dentro de la metodología desarrollada en el proceso de actualización catastral y que aumenta el valor asignado en un 440%.

Zonas Verdes

El valor de las zonas verdes se obtiene a partir del valor rural del suelo, este se debe multiplicar por un factor de localizacion, dependiendo si está en el centro o periferia, y se le adiciona el urbanismo. Los anexos se encuentran en el archivo *METODOS_VALORACION_ZONAS_CESION(ZVERDES_VIAS)_URBANISMO_SAN_MATEO* En total hay una zona homogénea geoeconomica que representa el valor del terreno de todas las zonas verdes





ZHG ID	NOMBRE ANEXO	Vlr_m2	EXPLICACION VALOR ZONA GEOECONOMICA	FOTOGRAFIA
312	C05_ZVD_001	$ 229.000	El valor de metro cuadrado del suelo rural adoptado es de $28.000, el factor de ajuste por ubicación tiene un valor de 4,40 y el valor del urbanismo adoptado fue de $105.350,80. Por ello el valor adoptado es el más probable.	

Vías

El valor de las vías se obtiene a partir del valor rural del suelo, este se debe multiplicar por un factor de localización, dependiendo si está en el centro o periferia, y se le adiciona el urbanismo. Los anexos se encuentran en el archivo *METODOS_VALORACION_ZONAS_CESION(ZVERDES_VIAS)_URBANISMO_SAN_MATEO*. En total hay una zona homogénea geoeconómica que representa el valor del terreno de las vías más representativas.

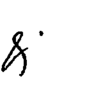
ZHG ID	NOMBRE ANEXO	Vlr_m2	EXPLICACION VALOR ZONA GEOECONOMICA	FOTOGRAFIA
311	C05_ZVIA_001	$ 225.000	El valor de metro cuadrado del suelo rural adoptado es de $28.000, el factor de ajuste por ubicación tiene un valor de 4,40 y el valor del urbanismo adoptado fue de $101.643,95. Por ello el valor adoptado es el más probable.	

Memorias Técnica Comuna 5 - San Mateo

Lo anterior, desconoce lo prescrito en el punto dos del numeral 5.2.3. Determinación de Zonas Homogéneas Geoeconómicas y Valores Unitarios por Tipo de Construcción de la Metodología Para La Elaboración del Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Determinación del Valor Unitario por Tipo de Construcción M51400-01/17.V1. del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- que determina que para los métodos de comparación de mercado y método residual por ser avalúos por punto de investigación es obligatorio la inspección ocular, con el fin de determinar las circunstancias reales de mercado, no existen memorias de la elaboración de los avalúos de puntos muestra, y en el informe de avalúos únicamente se evidencian los valores pero no como se obtuvieron.

Aunado a lo anterior, aunque en la Tabla 12, muestra variable para tipologías constructivas se encuentran características, donde se hace necesario verificar en sitio por un perito, como por ejemplo, cantidad de alcobas y baños, sin que se encuentren los soportes de visitas a inmuebles, de acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008, que señala:

"(...) *Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.* (...)"



Igualmente llamó la atención del equipo auditor de la Delegada que se tomó como única fuente de referencia los valores consignados en la publicación "Construdata" edición 196, sin tener en cuenta que se debe confrontar los documentos escritos, utilizados para información de mercado de acuerdo con el artículo 10 de la resolución en cita, que al respecto prescribe:

"(...) *Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior... (...)"*

Por otra parte en los Avalúos de puntos muestra allegados en los archivos Excel y PDF, el operador catastral no realizó o no aportó el documento consolidado con la definición de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas finales y su codificación, pues si bien se evidenció en la base de datos geográfica allegada por el gestor las tablas correspondientes a las Zonas Homogéneas físicas y geoeconómicas, donde se observa un total de 610 ZHF y 948 ZHG, al verificar los documentos en PDF memorias por comuna se observó que para el documento de la comuna Compartir no hay tablas que consolide el total de ZHG en dicha comuna. Asimismo, al totalizar la información de cada uno de los documentos memoria por comuna se observó un total de 301 ZHG; por lo que se concluye la falta de coherencia en los datos de los productos base geográfica y memorias de estudio por comuna, resultado del componente económico actualizado.

En el numeral 8.16 Estructura de las Memorias Técnicas del Manual Procedimientos Para la Determinación de Avalúos catastrales en Soacha, Cundinamarca se establece como producto *la estructura para consolidar las memorias de cada una de las comunas con su debida descripción física, normativa, económica y los diferentes soportes*, sin embargo no se advirtió en la información allegada a estas diligencias, el documento final que sintetice el total de ZHF y ZHG, en los términos del artículo 53 de la Resolución 070 de 2011, que prescribe:

"(...) *Memoria de los estudios de formación o actualización de la formación catastral. Es la descripción del desarrollo del proceso catastral, la cual debe contener un resumen de cada una de las actividades y el compendio de los documentos utilizados y resultantes del estudio.* (...)"

Así como lo señalado en el Manual Control de Calidad Componente Económico versión 1.0 numeral 4.3 (...) *se generan las memorias técnicas del componente económico, con la descripción de la zona asignada al avaluador, puntos muestra, ZHF, soportes de los avalúos comerciales y de las ZHF y ZHG* (...).

De lo anterior, se evidencia la presunta infracción por parte de Catastro Avanza S.A.S. S.E.M., en su condición de Operador Catastral del municipio de Soacha, en virtud del Contrato 1150 de 2020, de lo previsto en el numeral 7° del artículo 81 de la Ley 1955 de 2019, como quiera que aplicó incorrectamente o no aplicó las metodologías, los estándares, metodologías y procedimientos técnicos definidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- en el Manual de Procedimientos de la Formación Catastral y Actualización de la Formación Catastral P51500-01/17.V1 y Metodología para la Elaboración del Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Determinación del Valor Unitario por Tipo de Construcción M51400-01/17.V1., así como lo prescrito en los artículos 9 y 10 de la Resolución 620 del 23 de

septiembre 2008 *"Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997"* y artículo 53 de Resolución 70 del 04 de febrero de 2011 *"Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral"*, normatividad y reglamentación vigente para la época en que se llevó a cabo el proceso de actualización de la zona urbana del municipio de Soacha.

Del Gestor Catastral

- De la revisión del material probatorio allegado a estas diligencias, se evidenció que si bien el gestor catastral aportó copia del Manual de Control de Calidad adoptado por él, no se evidencia su implementación para el aseguramiento de la calidad de los productos entregados por el operador Catastro Avanza S.A.S. S.E.M., en virtud del Contrato 1150 de 2020, cuyo objeto era adelantar el proceso de actualización catastral de los predios urbanos para el municipio de Soacha de acuerdo con la normatividad vigente, no se evidencia ningún proceso de control de calidad elaborado por Gestor Catastral.

Lo anterior, sin tener en cuenta lo dispuesto en el Anexo 3 de la Resolución 388 de 2020 *"Por la cual se establecen las especificaciones técnicas para los productos de información generados por los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito."*, que al tenor señala "(...) *Evaluación de calidad sobre los productos del proceso catastral.* ***El gestor catastral debe realizar el control calidad de los productos del proceso catastral de acuerdo con lo indicado en el manual para la evaluación de calidad publicado por el IGAC. La ejecución del plan de control de calidad se debe realizar a lo largo de la operación, gestionando oportunamente las no conformidades y elaborando los informes de evaluación de calidad de los objetos geográficos de conformidad con las especificaciones descritas en la presente resolución.*** *No obstante, el gestor podrá ampliar el esquema de calidad a los objetos y elementos de calidad que considere necesarios para asegurar la calidad de los productos de la gestión catastral.* (...)"

Por otro lado, respecto del componente socialización, no se evidenció la socialización de resultados, a las autoridades municipales, pues sin efecto de que el Gestor Catastral allegó copia de la presentación denominada *"Proyecciones incrementos del avalúo vigencia 2021"*, no se aportaron las actas de reunión que den cuenta de la socialización de la mencionada presentación, desatendiendo lo dispuesto en el artículo 2.2.2.2.2 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, que al tenor señala:

"(...) d) *Proceso de difusión catastral. Son las actividades tendientes al uso, disposición y acceso a la información catastral, así como la generación de insumos que contribuyan a la planeación y gestión de los territorios. En todo caso, se deberá garantizar la protección y custodia de la información conforme a las disposiciones de protección de datos.*

Parágrafo. Una vez finalizado el proceso de actualización, el gestor catastral deberá implementar estrategias que permitan el mantenimiento permanente del catastro, incorporando

las variaciones puntuales o masivas de las características físicas, jurídicas, o económicas de los predios en la base catastral. (...)"

En relación con la comparación de la información base alfanumérica y base gráfica no se evidencia la existencia en la geodatabase denominada "Soacha Modelo BaseLADM.gdb", de metadatos asociados a los objetos geográficos, con lo que presuntamente se estaría incumpliendo lo establecido en la Resolución 388 de 2020, en su artículo No. 7, numeral 7.4 Metadatos de objetos geográficos: "*...Los objetos geográficos de la información catastral deben estar documentados bajo la norma ISO 19115 e ISO 19139, según la actualización vigente. El metadato debe contener como mínimo los elementos obligatorios y condicionales del núcleo de ISO y debe ser entregado en formato XML conforme a la estructura normativa...*"

De lo expuesto en precedencia se puede inferir que presuntamente se infringió por parte del Gestor Catastral lo establecido en numeral 7° del artículo 81 de la Ley 1955 de 2019, como quiera que no aplicó lo dispuesto en el numeral 7.4 Metadatos de objetos geográficos del artículo 7 de la Resolución 388 de 2020 "*Por la cual se establecen las especificaciones técnicas para los productos de información generados por los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito*".

Así mismo omitió lo señalado en el Anexo 3 del referido acto administrativo respecto de los procesos de calidad sobre los productos entregados por el operador Catastro Avanza S.A.S. S.E.M., en virtud del Contrato 1150 de 2020, cuyo objeto era adelantar el proceso de actualización catastral de los predios urbanos para el municipio de Soacha de acuerdo con la normatividad vigente, no se evidencia ningún proceso de control de calidad elaborado por Gestor Catastral.

Por otro lado, no atendió lo dispuesto en el literal d) artículo 2.2.2.2.2.del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, que al tenor señala:

"(...) d) *Proceso de difusión catastral. Son las actividades tendientes al uso, disposición y acceso a la información catastral, así como la generación de insumos que contribuyan a la planeación y gestión de los territorios. En todo caso, se deberá garantizar la protección y custodia de la información conforme a las disposiciones de protección de datos.*

Parágrafo. Una vez finalizado el proceso de actualización, el gestor catastral deberá implementar estrategias que permitan el mantenimiento permanente del catastro, incorporando las variaciones puntuales o masivas de las características físicas, jurídicas, o económicas de los predios en la base catastral. (...)"

- De la revisión del material probatorio allegado a estas diligencias, se evidenció que el Gestor Catastral fue habilitado mediante Resolución 377 de 2 de abril de 2020 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC –, una vez habilitado el municipio de Soacha mediante Resolución 570 de 2020, ordenó la actualización de la formación del catastro con enfoque multipropósito de la zona urbana del municipio, modificada por la Resolución 599 de 2020. (Pág. 2836 a 2838)

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C.,Colombia
http://www.supernotariado.gov.co
correspondencia@supernotariado.gov.co

Para ello celebró el Contrato 1150 de 2020 con el Operador Catastral Catastro Avanza S.A.S. E.M.S, cuyo objeto era adelantar el proceso de actualización catastral de los predios urbanos para el municipio de Soacha de acuerdo con la normatividad vigente.

Finalizado, el ejercicio adelantado por el Operador Catastral mediante Resolución 1199 de 2020 el municipio de Soacha, en su condición de Gestor Catastral ordenó la clausura de las labores de la actualización catastral urbana 2020 y la renovación de la inscripción en el catastro de los predios actualizados, señalando en artículo segundo del referido acto administrativo, lo siguiente:

"(...) *Artículo Segundo. Ordenar la renovación de la información en las bases de datos catastrales de los predios del área urbana del municipio de Soacha-Cundinamarca, de acuerdo con el proceso de actualización catastral 2020, vigencia 2021*(...)"

Lo anterior, sin realizar los procesos de evaluación de calidad de los productos del proceso catastral exigidos por el Anexo 3 de la Resolución 388 del 13 de abril de 2020 Evaluación de Calidad, sin garantizar la calidad de la información catastral en contravía de uno de los objetivos esenciales del servicio público de acuerdo con lo señalado en el artículo 2.2.2.1.3 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020.

Desconociendo igualmente lo dispuesto en el numeral 5 del Artículo 3 de la Obligaciones del Gestor, contenidas en la Resolución 377 del 2 de abril de 2020 que al tenor dice:

"(...) Reportar en el sistema nacional de información catastral o la herramienta que haga sus veces el resultado de la Gestión Catastral de acuerdo con la regulación que expida el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (...)"

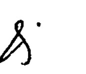
En concordancia con lo señalado en el literal c) del artículo 2.2.2.1.6 que señala:

"(...) c) Garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, como en sus componentes físico, jurídico y económico. (...)"

De lo expuesto en precedencia se puede inferir que presuntamente se infringió, por parte del Gestor Catastral lo establecido en numeral 3° del artículo 81 de la Ley 1955 de 2019, como quiera que presuntamente, a través de lo ordenado en el artículo 2 de la Resolución 1199 del 30 de diciembre de 2020, se dispuso la modificación de las bases catastrales de la zona urbana del municipio de Soacha, Cundinamarca, sin el cumplimiento de los requisitos documentales de orden técnico o jurídico, fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-.

VIII. De los cargos.

Debe indicarse, que con el pliego de cargos se inicia el camino del debate, como lo establece el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, que en este sentido se respeta el debido proceso, que enmarca dentro de todas sus etapas una presunción de inocencia y que atendiendo el derecho de defensa que le asiste al vigilado tiene las posibilidades y oportunidad de desvirtuar los cargos, que como se indican en este momento son presuntos.



Se endilgarán los siguientes cargos:

Al operador Catastro Avanza S.A.S SEM

Cargo único: El vigilado Catastro Avanza S.A.S. S.E.M., en su condición de Operador Catastral del municipio de Soacha, en virtud del Contrato 1150 de 2020, al parecer infringió lo previsto en el numeral 7° del artículo 81 de la Ley 1955 de 2019, como quiera que aplicó incorrectamente o no aplicó las metodologías, los estándares, metodologías y procedimientos técnicos definidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- en el Manual de Procedimientos de la Formación Catastral y Actualización de la Formación Catastral P51500-01/17.V1 y Metodología para la Elaboración del Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Determinación del Valor Unitario por Tipo de Construcción M51400-01/17.V1., así como lo prescrito en los artículos 9 y 10 de la Resolución 620 del 23 de septiembre 2008 "*Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*" y el artículo 53 de la Resolución 70 del 04 de febrero de 2011 "*Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral*", normatividad y reglamentación vigente para la época en que se llevó a cabo el proceso de actualización de la zona urbana del municipio de Soacha, de acuerdo con lo señalado en la imputación fáctica y jurídica del presente acto administrativo, soportada en la evidencia y material probatorio que reposa en el plenario.

Al gestor catastral municipio de Soacha- Cundinamarca:

Cargo Primero: El vigilado municipio de Soacha, en su condición de Gestor Catastral, al parecer infringió lo establecido en el numeral 7° del artículo 81 de la Ley 1955 de 2019, toda vez que, al parecer no aplicó o lo hizo incorrectamente lo dispuesto en numeral 7.4. Metadatos de Objetos Geográficos artículo 7 Especificaciones de la Cartografía Catastral de la Resolución 388 del 13 de abril de 2020, así como lo señalado en el Anexo 3 Evaluación de Calidad sobre los productos del proceso catastral del referido acto administrativo, normatividad y reglamentación vigente para la época en que se llevó a cabo el proceso de actualización de la zona urbana del municipio de Soacha, de acuerdo con lo señalado en la imputación fáctica y jurídica del presente acto administrativo, soportada en la evidencia y material probatorio que reposa en el plenario.

Cargo Segundo: El vigilado municipio de Soacha, en su condición de Gestor Catastral, al parecer infringió lo establecido en el numeral 7° del artículo 81 de la Ley 1955 de 2019, toda vez que, al parecer no aplicó lo dispuesto en el artículo 2.2.2.2.2 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, normatividad y reglamentación vigente para la época en que se llevó a cabo el proceso de actualización de la zona urbana del municipio de Soacha, de acuerdo con lo señalado en la imputación fáctica y jurídica del presente acto administrativo, soportada en la evidencia y material probatorio que reposa en el plenario.

Cargo Tercero: El vigilado municipio de Soacha, en su condición de Gestor Catastral, al parecer infringió lo establecido en el numeral 3°del artículo 81 de la Ley 1955 de 2019, con ocasión de lo ordenado en el artículo 2 de la Resolución 1199 del 30 de diciembre de 2020 *Por*



medio de la cual se ordena la clausura de las labores de la actualización catastral urbana 2020, vigencia 2021 del municipio de Soacha, Cundinamarca y la consecuente renovación de la inscripción en el catastro de los predios que han sido actualizados, se determina que la vigencia fiscal de los avalúos resultantes es el 1° de enero de 2021 y se toman otras disposiciones", sin el cumplimiento de los requisitos documentales de orden técnico o jurídico, fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-. de acuerdo con lo señalado en la imputación fáctica y jurídica del presente acto administrativo, soportada en la evidencia y material probatorio que reposa en el plenario.

VII. DE LA INTERVENCIÓN DE TERCEROS.

Revisadas las actuaciones se debe indicar que, hasta este momento procesal, no existen terceros reconocidos que les permita intervenir como tal.

En mérito de lo expuesto se,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: FORMULAR- a la entidad vigilada: municipio de Soacha – Cundinamarca, en su condición de Gestor Catastral identificada con NIT 800.094.755-7 los siguientes cargos:

Cargo Primero: El vigilado municipio de Soacha, en su condición de Gestor Catastral, al parecer infringió lo establecido en el numeral 7° del artículo 81 de la Ley 1955 de 2019, toda vez que, al parecer no aplicó o lo hizo incorrectamente lo dispuesto en numeral 7.4. Metadatos de Objetos Geográficos artículo 7 Especificaciones de la Cartografía Catastral de la Resolución 388 del 13 de abril de 2020, así como señalado en el Anexo 3 Evaluación de Calidad sobre los productos del proceso catastral del referido acto administrativo, normatividad y reglamentación vigente para la época en que se llevó a cabo el proceso de actualización de la zona urbana del municipio de Soacha, de acuerdo con lo señalado en la imputación fáctica y jurídica del presente acto administrativo, soportada en la evidencia y material probatorio que reposa en el plenario.

Cargo Segundo: El vigilado municipio de Soacha, en su condición de Gestor Catastral, al parecer infringió lo establecido en el numeral 7° del artículo 81 de la Ley 1955 de 2019, toda vez que, al parecer no aplicó lo dispuesto en el literal d) artículo 2.2.2.2.2. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, normatividad y reglamentación vigente para la época en que se llevó a cabo el proceso de actualización de la zona urbana del municipio de Soacha, de acuerdo con lo señalado en la imputación fáctica y jurídica del presente acto administrativo, soportada en la evidencia y material probatorio que reposa en el plenario.

Cargo Tercero: El vigilado municipio de Soacha, en su condición de Gestor Catastral, al parecer infringió lo establecido en el numeral 3°del artículo 81 de la Ley 1955 de 2019, con ocasión de lo ordenado en el artículo 2 de la Resolución 1199 del 30 de diciembre de 2020 "*Por medio de la cual se ordena la clausura de las labores de la actualización catastral urbana 2020, vigencia 2021 del municipio de Soacha, Cundinamarca y la consecuente renovación de la inscripción en el catastro de los predios que han sido actualizados, se determina que la*

vigencia fiscal de los avalúos resultantes es el 1° de enero de 2021 y se toman otras disposiciones", sin el cumplimiento de los requisitos documentales de orden técnico o jurídico, fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-. de acuerdo con lo señalado en la imputación fáctica y jurídica del presente acto administrativo, soportada en la evidencia y material probatorio que reposa en el plenario.

ARTÍCULO SEGUNDO: FORMULAR- a la entidad vigilada Sociedad Catastro Avanza S.A.S S.E.M identificada con NIT. 901.410.564-1, en su calidad de operador catastral el siguiente cargo:

Cargo único: El vigilado Catastro Avanza S.A.S. S.E.M., en su condición de Operador Catastral del municipio de Soacha, en virtud del Contrato 1150 de 2020, al parecer infringió lo previsto en el numeral 7° del artículo 81 de la Ley 1955 de 2019, como quiera que aplicó incorrectamente o no aplicó las metodologías, los estándares, metodologías y procedimientos técnicos definidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- en el Manual de Procedimientos de la Formación Catastral y Actualización de la Formación Catastral P51500-01/17.V1 y Metodología para la Elaboración del Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Determinación del Valor Unitario por Tipo de Construcción M51400-01/17.V1., así como lo prescrito en los artículos 9 y 10 de la Resolución 620 del 23 de septiembre 2008 "*Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*" y el artículo 53 de la Resolución 70 del 04 de febrero de 2011 "*Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral*", normatividad y reglamentación vigente para la época en que se llevó a cabo el proceso de actualización de la zona urbana del municipio de Soacha, de acuerdo con lo señalado en la imputación fáctica y jurídica del presente acto administrativo, soportada en la evidencia y material probatorio que reposa en el plenario.

ARTÍCULO TERCERO: CONCEDER a los vigilados municipio de Soacha en su condición de gestor catastral y al Operador Catastral Catastro Avanza S.A.S S.E.M, un término de quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente del recibo de la notificación de la presente resolución para que, a través de su representante legal o su apoderado, ejerza el derecho a la defensa y contradicción, rinda por escrito las explicaciones, aporte y solicite las pruebas que considere pertinentes y allegue la información necesaria, tendiente a esclarecer los hechos objeto de investigación, al tenor de lo establecido en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO CUARTO: TÉNGANSE como pruebas documentales las que reposan en el expediente y a las cuales se hace alusión en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO QUINTO: NOTÍFIQUESE PERSONALMENTE el presente acto administrativo, a través del cual se formulan cargos, al municipio de Soacha – Cundinamarca, en su condición de Gestor Catastral identificado con NIT. N° 800.094.755-7, al correo electrónico contactenos@alcaldiasoacha.gov.co, alcalde@alcaldiasoacha.gov.co y a la Calle 13 No 7 – 30 de Soacha, Cundinamarca, así como a su apoderado Santos Alirio Rodríguez Sierra identificado con cedula de ciudadanía número 19.193.283 y tarjeta profesional 75.234 del Consejo Superior de la Judicatura al correo electrónico santoalirioabogados@gmail.com y a la sociedad Catastro Avanza S.A.S S.E.M, identificada con NIT. N° 901410564-1 al correo

electrónico comunicaciones@catastroavanza.com.co y a la dirección Carrera 9 N° 19 — 22. Soacha, Cundinamarca, en su calidad de Operador Catastral, en los términos de los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 -Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo-.

ARTÍCULO SEXTO: COMUNÍQUESE el presente acto administrativo, en los términos del artículo 37 y 38 Ley 1437 de 2011 -Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo-, a los terceros determinados e indeterminados.

ARTÍCULO SÉPTIMO: PERMANEZCA el expediente en la Secretaria de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de inspección, vigilancia y control al Ejercicio de la Gestión Catastral a disposición de los investigados y/o su Representante Legal debidamente acreditado, de los apoderados y de los terceros que se constituyan como parte de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO OCTAVO: Contra el presente Auto no procede recurso alguno por tratarse de un asunto de trámite en los términos del Artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CONSUELO PERDOMO JIMÉNEZ
Superintendente Delegada para el Registro (E) con asignación de funciones
De Inspección, Vigilancia y Control al ejercicio de la Gestión Catastral

Proyectó: Mario Morales M.
Ximena Rodriguez S.
Jhonn Edison Cortés

Revisó: Leidy Yadira Escamilla Triana
Oscar Urrego Romero
Sofia Quijano Juvinao
Reyna Badel Oviedo

x

Expediente: 0001 - 2021.

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C.,Colombia
http://www.supernotariado.gov.co
correspondencia@supernotariado.gov.co

